

IDENTIFIKAČNÍ ÚDAJE

Akce:	Územní studie Hlavenec lokalita Pod Hubertusem (v textu též studie, ÚS)
Fáze:	Návrh
Pořizovatel:	Městský úřad Brandýs nad Labem – Stará Boleslav Bc. Monika Perglerová
Objednatel:	Obec Hlavenec Hlavenec 82, 294 74 Předměřice nad Jizerou
Zhotovitel:	Ing. arch. Jiří Plašil Fučíkova 137/10, 460 01 Liberec 5
Číslo zakázky zhotovitele:	objednávka
Číslo zakázky objednatele:	
Datum zpracování:	01/2020

AUTORSKÝ KOLEKTIV

Vedoucí projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
Zodpovědný projektant	Ing. arch. Jiří Plašil
spolupráce	Ing. arch. Ondřej Plašil
Dopravní infrastruktura	Ing. Ladislav Křenek
Energetická infrastruktura	Ing. Josef Kobrle
Vodohospodářská infrastruktura	Ing. Leoš Slavík

OBSAH TEXTOVÉ ČÁSTI

NÁVRH		
	Kapitola	Strana
A	Návrh urbanistické koncepce	3
B	Regulativy plošného a prostorového uspořádání	4
C	Návrh řešení dopravní infrastruktury	8
D	Návrh řešení technické infrastruktury	10
E	Návrh řešení OV, veřejných prostranství a veřejné zeleně	13
F	Vymezení veřejně prospěšných staveb a opatření	13
Textová část návrhu územní studie obsahuje 13 stran textu		
ODŮVODNĚNÍ		
	Kapitola	Strana
G	Vymezení řešeného území	14
H	Specifické charakteristiky řešeného území	14
I	Vazby řešeného území na širší okolí	14
J	Limity využití území	14
K	Soulad s ÚPD a dalšími dokumenty	15
L	Vyhodnocení splnění zadání	16
M	Vyhodnocení důsledků řešení na ŽP, ZPF a PUPFL	17
Textová část odůvodnění územní studie obsahuje 4 strany textu		

OBSAH GRAFICKÉ ČÁSTI

	Výkres	Měřítko
1	Výkres širších vztahů	1:5000
2	Koordinační výkres	1:1000
3	Výkres technické infrastruktury	1:1000
4	Výkres veřejně prospěšných staveb	1:1000
Grafická část územní studie obsahuje 4 výkresy formátu „A3“		

NÁVRH

A NÁVRH URBANISTICKÉ KONCEPCE

V lokalitě Pod Hubertusem (část 1.) se podrobně koncepčně ztvárňuje parcelace a zástavba rozvojových ploch 13.B (část), 34.B, 35.B (část), 37.B, 38.O a 12.P (část) vymezených v Územním plánu Hlavenec.

V souladu s ÚP je urbanistická koncepce založena na doplnění sítě veřejných prostranství – obslužných komunikací novou ulicí vedenou rovnoběžně v JV souběhu se stávající ulicí na p.p.č. 121/30. Tato páteřní ulice je nasměrovaná na průhled k architektonicky a historicky cenné stavbě Rudolfův zámek (Hubertus).

Na jižní straně je zaústěna do průtahu silnice III/2752 při jeho vstupu do obce, na severní straně u areálu budoucí MŠ a DPS se větví západním směrem k obecní návsi, východním směrem k lokalitě Pod Hubertusem (část 2.) a severním směrem k dalším potenciálně rozvojovým pozemkům pod Hubertusem.

Stabilizované i rozvojové uliční stavební bloky se vymezují a jsou označeny v souladu se stabilizovanými a rozvojovými plochami ÚP při zohlednění hranice řešeného území ÚS.

Pro stabilizované uliční bloky se vymezuje pouze celková regulační stavební čára. Pro rozvojové uliční bloky s funkcí smíšenou obytnou se stanoví konkrétní parcelace v pravidelném téměř pravoúhlém rastru ve tvaru a rytmu vycházejícím ze stávající zástavby a v souladu s požadavkem ÚP přes 800m² / 1RD. K jednotlivým parcelám jsou přiřazeny příslušné stavební regulační čáry.

Pozemek občanského vybavení určený pro výstavbu mateřské školy a domu pro seniory (DPS) se pro tato dvě využití nedělí, vymezují se však dvě samostatné stavební regulační čáry, vycházející z regulace na navazujících obytných pozemcích.

Lokalita je s ohledem na svou polohu na hlavním vstupu do obce řešena komplexně s cílem dosažení optimálního využití pro bydlení v samostatně stojících rodinných domech na parcelách minimální povolené výměry, které zajišťuje kompromis mezi ekonomikou podmiňujících investic ve vztahu k zachování urbanistických hodnot navazující historické zástavby obce.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhují samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor do MŠ a DPS se samostatným chodníkem, parkovištěm a případně stanovištěm pro sběr tříděného odpadu.

Za účelem dosažení optimálního využití pozemků není třeba navrhovat přeložky inženýrských sítí vyššího řádu, které probíhají skrz nebo těsně za obvodem řešeného území a vytváří tak potenciál pro její napojení na vybraná média.

Studie vymezuje 10.426 m² rozvojových pozemků pro bydlení (B) s kapacitou 12 nových rodinných (rekreačních) domů, potenciál dostavby stabilizovaných pozemků je cca 8 rodinných (rekreačních) domů.

Studie vymezuje 3.348 m² pozemků občanského vybavení (O) s kapacitou 2.000 m² CUP (celkové užitkové plochy) pro mateřskou školu (cca 700 m² CUP) a dům pro seniory s 20 místy (cca 1.300 m² CUP).

Součástí řešeného území o výměře 32.719 m² je 2.131 m² navržených pozemků sídelní zeleně vesměs ve formě doprovodné uliční zeleně.

PŘEHLED POZEMKŮ

Tab.: Pozemky stabilizované

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
6.B	Pozemky smíšené obytné (B)		4 RD	1.15.70
7.B	Pozemky smíšené obytné (B)		4 RD	1.15.70
Celkem	Pozemky smíšené obytné (B)		8 RD	

Tab.: Pozemky rozvojové – návrhové

Regulační blok	funkce	výměra m ²	kapacita	výška.Kn.Kz
13a.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.675	2 RD	1.20.60
34.B	Pozemky smíšené obytné (B)	5.763	7 RD	1.20.60
35a.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.706	2 RD	1.20.60
37.B	Pozemky smíšené obytné (B)	1.282	1 RD	1.15.70
38.O	Pozemky občanského vybavení (O)	3.348	2000 m2 CUP	1.30.40
Celkem	Pozemky smíšené obytné (B) Pozemky občanského vybavení (O)	10.426 3.348	12 RD 2000 m2 CUP	

B REGULATIVY PLOŠNÉHO A PROSTOROVÉHO USPOŘÁDÁNÍ

FUNKČNÍ REGULATIVY:

- zastavitelné pozemky jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního regulačního bloku s pořadovým číslem daným 1. znakem regulačního kódu - viz. Koordinační výkres (2),
- funkční využití upřesněné oproti ÚP a vztažené k tomuto uličnímu regulačnímu bloku je dané 2. znakem regulačního kódu a platí pro něj následující vymezení:

POZEMKY ZASTAVITELNÉ

ZÁKLADNÍ VYBAVENOST ÚZEMÍ POZEMKŮ ZASTAVĚNÝCH A ZASTAVITELNÝCH	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším a ovlivnění krajinného rázu narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a j. předpisů specifické podmínky:
terénní úpravy s vyloučením těžebních prací a skládek odpadů opěrné zdi hráze propustky a přemostění krajinné úpravy vodní toky a vodní plochy do 300 m ² parkové, sadovnické a zahradnické úpravy pobytové louky plošné a liniové prvky ochranné a doprovodné zeleně dopravní obsluha účelové komunikace místní komunikace případně s vyloučením motorové dopravy, veřejná prostranství zastávky VDO odstavování OA technická infrastruktura liniové stavby a plošně nenáročná zařízení (do 50m ²) vodovodů kanalizace produktvodů energetických zařízení vč. obnovitelných zdrojů elektronických komunikací osvětlení odstraňování odpadů správa a údržba technologická zařízení podružné stavby pro skladování a manipulaci nesloužící pro hořlavé, chemické látky, které mohou způsobit znečištění životního prostředí rekreační a volnočasové aktivity komunitní zahrady hřiště mobiliář, drobná architektura podružné stavby pro obsluhu, občerstvení, fyzickou i duchovní hygienu kulturní dědictví relikty historických staveb informační zařízení do 8 m ² informační plochy ochrana území před povodněmi, erozí, hlukem, exhalacemi integrované stavby a zařízení bydlení správce občanské vybavení nerušící výroba pěstelská a chovatelská činnost	slouží bezprostředně k zajištění hlavního, přípustného a podmíněně přípustného využití daného pozemku budou uplatněny podmínky prostorového uspořádání odpovídající podmínkám prostorového uspořádání daného pozemku

POZEMKY SMÍŠENÉ OBYTNÉ (B) uliční bloky 13a.B, 34.B, 35a.B, 37.B	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
trvalé bydlení rodinné domy – nově vymezované pozemky o velikosti 800 – 1300 m ² na 1 RD	
promíšení obytné, obslužné a výrobní funkce domy smíšené funkce	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	
ubytování penziony	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení, úpravy, kultury, činnosti	obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu a přípustnému využití z hledisek: významu v širším území a ovlivnění krajinného rázu, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a předpisů
	specifické podmínky:
rekreační a volnočasové aktivity stavby pro rodinnou rekreaci	na plochách nevhodných pro trvalé bydlení umístování nových a zhodnocování stávajících staveb pro rodinnou rekreaci je možné, pokud budou připojeny na veřejnou dopravní a technickou infrastrukturu odpovídající funkci trvalého bydlení
obslužné funkce (zejména) kultura sociální a zdravotní služby komerční služby stravování	souvisí bezprostředně s hlavní obytnou funkcí RD
technická infrastruktura nadřazených systémů liniové stavby	souvisí bezprostředně s provozem obce
oplocení	v souladu s ochranou krajinného rázu
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší pohodu bydlení a kvalitu prostředí pozemku pro bydlení	

POZEMKY OBČANSKÉHO VYBAVENÍ (O) uliční blok 38.O	
HLAVNÍ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
obslužné funkce předškolní a školní výchova kultura sport - tělocvičny, bazény, krytá hřiště se zvláštním vybavením, klubovny, stavebně upravená hřiště sociální a zdravotní služby – domy s pečovatelskou službou, domovy důchodců, střediska zdravotních resp. sociálních služeb stravování veřejná správa bezpečnost	
PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	
-	
PODMÍNĚNÉ PŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
obecné podmínky: prokázat přiměřenost jeho dopadů ve vztahu k hlavnímu resp. přípustnému využití z hledisek: významu v širším území, narušení kvality prostředí resp. pohody bydlení, charakteru a kapacity napojení na dopravní a technickou infrastrukturu, vyvolaných omezení ve smyslu hygienických a dalších předpisů	
pozemky pro stavby, zařízení a jiná opatření	specifické podmínky:
obslužné funkce komerční služby obchodní prodej	souvisí bezprostředně s hlavní funkcí
NEPŘÍPUSTNÉ VYUŽITÍ	
zejména využití, u kterého existuje zjevné riziko, že: naruší kvalitu prostředí, celistvost a funkčnost plochy občanského vybavení	

PROSTOROVÉ REGULATIVY

Územní studie řeší umístění staveb (jednotlivých objektů) v rámci uličních / regulačních čar, vlastní tvar stavebních objektů znázorněný orientačně v Koordinačním výkresu (2) je pouze doporučenou možností naplnění obecných regulativů, vždy se však požaduje, aby řešení uličního regulačního bloku mělo jednotný charakter vč. odpovídajících vazeb na sousední bloky.

Studie stanovuje pro řešené území nad rámec ÚP Hlavenec následující prostorové regulativy:

- členění řešeného území je oproti ÚP upřesněno na uliční regulační bloky, které jsou od veřejných prostranství odděleny **uličními čarami** definujícími hranice uličního bloku, uliční čára rovněž definuje umístění oplocení,
- k uličnímu regulačnímu bloku – nikoliv jednotlivému stavebnímu pozemku – jsou vztaženy regulační parametry popsané kódy, definujícími funkční využití, maximální podlažnost, maximální koeficient zastavění nadzemními stavbami K_n , minimální koeficient zeleně K_z , výměru bloku a kapacita danou počtem RD nebo m^2 celkové užitkové plochy (CUP) objektů občanského vybavení,
- stavby mohou být v rámci uličního regulačního bloku umístěny pouze na části vymezené **stavební regulační čarou**,
- **stavební regulační čára** vymezuje prostor pro zástavbu jak vůči veřejnému prostranství, tak vůči vnitrobloku, čáru **volnou** nelze překročit, avšak zástavba nemusí zasahovat až k ní, čáru **pevnou** rovněž nelze překročit, avšak min. 1/6 obvodu objektu musí zasahovat až k ní,
- minimální výměra pozemků pro výstavbu rodinného domu se stanoví v souladu s ÚP na $800 m^2$,
- odstupové vzdálenosti RD od uličních čar dané stavebními regulačními čarami jsou na stranách vjezdů na pozemky minimálně 5,0 m (předprostor před vraty garáže min. 6,0 m), v ostatních případech 3,5 m, předpokládá se pravidelná kompozice s důrazem na vytváření spíše uličních front než vnitřních mikroprostorů,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která může být zastavěna nadzemními stavebními objekty, je stanovena **koeficientem nadzemních staveb** K_n daným 4. znakem regulačního kódu,
- výměra části uličního regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), která musí být zachována jako zeleň, je stanovena **koeficientem zeleně** K_z daným 5. znakem regulačního kódu,
přitom **zelení** se rozumí z biologického hlediska přirozené nebo uměle založené kultury ve formě odpovídající účelu plochy – travní porosty, záhony okrasných a užitkových rostlin, souvislé keřové porosty, solitéry a skupiny okrasných i užitkových dřevin, stromořadí, souvislé porosty dřevin – nikoliv dřeviny v kontejnerech, květinové koše a mísy, zatravněné rošty a dlaždice, travní porosty zakryté energetickými zařízeními obnovitelných zdrojů.
- výměra části uličního / regulačního bloku (přiměřeně i pozemku), zbývající do 100% může být zpevněna komunikacemi apod.,
- objem staveb vyplývá z výměry pozemku, koeficientu K_n , a **výšky objektu** dané podlažností definovanou 3. znakem regulačního kódu,
v regulačním kódu stanovená maximální výšková hladina „1“ tvořená jedním základním a jedním zakončujícím podlažím (podkrovím), případně vystupujícím suterénem na svažitém pozemku se rovná výšce stavby 8 m pro rodinné domy a 10 m pro objekty OV,
tato výška stavby v metrech se definuje jako **největší rozdíl** mezi výškami nejvyššího bodu stavby a nejnižšího bodu přiléhajícího terénu,
nepřipouští se **spekulativní úpravy** terénu prováděné za účelem formálního snížení absolutní výšky stavby,
- půdorysný tvar objektů RD má poměr stran více než 2:1, tvar objektů OV je individuální,

- oplocení směrem do veřejného prostranství bude vysoké 1,5 m s podezdívkou výšky max. 0,5 m, materiálové ztvárnění s průhledností min 20% (nevztahuje se na živé ploty),
oplocení mezi pozemky nebo do volné krajiny bez podezdívky pletivové s průhledností 95% doplněné živými ploty z listnatých dřevin
- při návrhu staveb je nutno citlivě zohlednit terénní konfiguraci, výstavbou nesmí dojít k narušení hydrologických a odtokových poměrů území,
- navržené stavební objekty budou umístovány v dostatečné vzdálenosti od stávajících hodnotných vzrostlých solitérních dřevin a soukromé zahrady RD budou doplněny o další solitéry a skupiny dřevin v návaznosti na původní porosty,
- podél navržených komunikací bude doplněna výsadba drobných dřevin a keřových porostů nekolidující s ochrannými pásmy nadřazené technické infrastruktury resp. s uložením místních inženýrských sítí,
- odstavování osobních automobilů na pozemcích pro bydlení bude řešeno na vlastním pozemku, garáže budou součástí rodinného domu nebo samostatné přistavěné k rodinnému domu,
- parkování návštěvníků lokality je možné na vlastních pozemcích RD nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací,
- stanoviště popelnic budou na hraně vlastního pozemku nebo na vymezených stanovištích dopravně zklidněných komunikací, umístění nového stanoviště pro sběr tříděného odpadu je možné náhradou jednoho parkovacího stání u MŠ,
- určujícímu typu zástavby se musí svým charakterem přizpůsobit i stavby určené pro jiné přípustné činnosti (např. přístřešky pro uskladnění nářadí), které budou umístěny v zadní části pozemků, ne směrem do hlavního uličního prostoru,
- výška a hmota objektů bude respektovat okolní zástavbu, nepřijatelné jsou výškové a hmotové dominanty narušující architektonický charakter území a významné průhledy.
- tvar stavebních objektů se definuje podrobněji s tím, že objekty v jednotlivých uličních / regulačních blocích musí mít jednotný charakter určený takto:
sedlové střechy o sklonu 40° – 45° se štítem nad kratší stranou půdorysu, vč. jednotné barevnosti krytiny,
orientace podélné osy resp. hřebene střechy rovnoběžně nebo kolmo na uliční čáru,
nepřípustnost výrazných barevných odstínů omítek, nevztahuje se na povrchy z přírodních materiálů v přirozeném ztvárnění,
vyloučeny jsou srubové stavby všech typů, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem,
vyloučeny jsou RD typu „bungalov“ s 1 NP a šikmou střechou o sklonu menším než 40°, které jsou v místním prostředí cizorodým prvkem.

C NÁVRH ŘEŠENÍ DOPRAVNÍ INFRASTRUKTURY

ŠIRŠÍ VZTAHY

Z hlediska širších vztahů se řešené území nachází na jihovýchodním okraji zastavěného území Hlavence v přímé vazbě na průtah silnice III/2752 obcí s návrhovou kategorií v extravilánu S7,5/60, v intravilánu MS2 10/7,5/50, jejíž dopravní význam není veliký.

Na průtah je řešená lokalita napojena jednou stávající a jednou navrženou místní komunikací.

DOPRAVNÍ SÍŤ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Lokalita je jednoznačně navržena k dopravnímu napojení z průtahu silnice III/2752 pomocí tangenciální smyčky částečně stávající a částečně nové jednosměrné místní obslužné komunikace kategorie MO1 8/3,5/30.

Ze smyčky jsou v severní části odpojeny obousměrné propojky do navazujících stabilizovaných i rozvojových částí obce v kategorii MO2 8/5/30. K přirozenému dopravnímu

nápojení urbanistické struktury lokality Pod Hubertusem na původní zástavbu centra v okolí návsi nedochází s ohledem na dotčení vlastnických vztahů.

Nově navržené jednosměrné komunikace jsou šířkově uspořádány tak, že překračují minimální podmínku na prostor místní komunikace „mezi ploty“ 6,5 m o 1,5 m věnované podélným parkovacím stáním a umístění uličních stromořadí. Hlavní dopravní prostor je 3,5 m, návrhová rychlost 30 km/h – režim „zóna tempo 30“ resp. „obytná zóna“.

Uliční profil nezahrnuje chodník, pásy doprovodné zeleně jsou určeny pro uložení inženýrských sítí a shrabaného sněhu, možné jsou i zvýšené plochy stykových křižovatkových napojení.

Detailní uspořádání komunikací uvnitř řešeného území není ve studii specifikováno s ohledem na pouze doporučené umístění stavebních objektů a tím i vstupů a sjezdů na pozemky.

Navržené uspořádání umožní dosáhnout veškeré zástavby v lokalitě vozidly těžké požární techniky, záchranných složek i „technologické dopravy“ (výstavba, technické služby, stěhování, apod.).

KAPACITNÍ POSOUZENÍ

Zástavba řešeného území je navržena tak, že umožňuje umístění cca 20 nových RD a 2.000 m² CUP občanského vybavení. Navrhovaná zástavba bude generovat dopravu, která bude realizována ze 100% na nově navržené komunikační síti lokality a nebude přitěžovat stávající komunikační síť jejího okolí.

Směrování jízd vozidel je jednoznačné k napojení na průtah silnice III/2752, kde bude nutné v dalších stupních projektové přípravy upřesnit předběžně provedené prověření rozhledových poměrů a navrhnout prvky směřující k zajištění bezpečnosti dopravního provozu (zrcadla, zpomalení, ...).

Výsledné předpokládané intenzity dopravy (všechna vozidla / nákladní vozidla za den po realizaci celé lokality) nepřekročí 150 / 6 vozidel/24 hod.

Vzhledem k poměrně nízkým předpokládaným celodenním intenzitám dopravy na navržené síti i průtahu silnice III/2752 ve výhledovém období bylo upuštěno od kapacitního posouzení dotčených křižovek. Lze však na základě odborného odhadu konstatovat, že kapacita dotčených křižovek bude i ve výhledovém období dostatečná.

BEZMOTOROVÁ DOPRAVA, MHD

Návrh dopravy je zpracován tak, aby odpovídajícím způsobem řešil situaci i pro pěší a cyklisty. Při stavebním uspořádání komunikací v řešené lokalitě jako „zóna tempo 30“ nebo „obytná zóna“ je obecně zajištěn bezpečný průchod a průjezd pro všechny účastníky provozu vč. bezmotorové dopravy řešeným územím ve všech směrech.

Podél průtahu silnice III/2752 je minimálně na straně řešené lokality navržen jednostranný chodník. Po jižním okraji lokality prochází po průtahu silnice III/2752 koridor hlavní cyklistické trasy č.0039.

Z hlediska veřejné dopravy osob je řešené území v současné době i do budoucna obslouženo z autobusové zastávky na návsi v max. docházkové vzdálenosti cca 300 m, což by mělo být v závislosti na kvalitě VDO dostatečně motivující pro její využití na úkor IAD.

Významným faktorem pro integraci řešené lokality i navazující části Pod Hubertusem 2 do urbanistické struktury i života obce zejména s ohledem na umístění MŠ bude možnost prosazení přímého pěšího propojení s obecní návsi pře prostorově neuspořádanou lokalitu bytových domů.

ODSTAVOVÁNÍ VOZIDEL

Trvalá odstavná stání a garáže residentů budou součástí objektů RD nebo pozemků k nim příslušejících. Pro parkování vozidel návštěvníků lokality bude na navržených komunikacích se zavedením režimu „zóna tempo 30“ resp. „obytná zóna“ umožněno odstavení vozidel na vymezených stanovištích.

Pro zaměstnance a rodiče dětí z MŠ a návštěvníky residentů DPS je vymezeno veřejné parkoviště s kapacitou 10 stání.

HLUK Z DOPRAVY

Rozvojová část řešeného území je zasažena hlukem ze silnice III/2752 na základě v ÚP stanovené izofony - viz zákres v Koordinačním výkresu (2). Vzhledem k tomu, že dotčený pozemek nedosahuje výměry 800 m², je určen pro jinou funkci než trvalé bydlení (rekreační, ubytovací, obslužnou).

D NÁVRH ŘEŠENÍ TECHNICKÉ INFRASTRUKTURY

VODOVOD

BILANCE

Výpočet potřeby vody pro návrhové lokality

Pitná voda					
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	100	l/os.den	
		vybavenost	10	l/os.den	
Denní potřeba vody		obyvatelstvo	110	l/os.den	
Koeficient denní nerovnoměrnosti		Kd =	1.5		
Koeficient hodinové nerovnoměrnosti		Kh =	2.1		
Počet obyvatel (EO)		RD	5	EO	
Průmyslové a obslužné plochy		zaměstnanci	70	l/os.den	

Plochy rozvojové

OBJEKT	počet jednotek, m ²	celkem (EO, ZAM.)	potřeba vody			
			denní pr. m ³ /den	denní max. m ³ /den	l/s	max.hod. l/s
RD-návrh	20	100	11,0	16,5	0,19	0,40
občanské vybavení-návrh	ekvivalent 10RD	50	5,5	8,3	0,09	0,20
průmysl-návrh	-					
Celkem	30 BJ	150	16,5	24,8	0,28	0,60

Pozn.: do denní potřeby vody na obyvatele byla započítána i potřeba integrovaného občanského vybavení, nebyla vyčíslována zvlášť,

VODOVOD - STAV

Vlastníkem vodovodního systému v řešeném území je obec Hlavenec.

Jedná se o vodovod vybudovaný v letech 2010-2012, jehož zdrojem vody jsou vrtly v jižní části území obce v minulosti využívané výhradně pro potřeby Armády ČR s povoleným odběrem podzemní vody v množství 65 tis. m³ ročně (2,06 l/s , 5420 m³/měsíc), vydatnost vrtů je dostatečná pro výhledovou potřebu vody ($Q_d = 58 \text{ m}^3/\text{den}$, $Q_{\max} = 86,5 \text{ m}^3/\text{den} = 1,00 \text{ l/s}$)

Z vrtů bude nadále zásoben vodou Hlavenec o objemu 250 m³ a z něj veden přírodní řad Hlaveneckou cestou do sídla, celková délka vodovodních rozvodů vybudovaných v I.etapě z PE trub D40 – D110 cca 3.500 m.

Přes řešené území prochází vodovodní řad uložený ve stávající západní obslužné komunikaci a napojující stávající zástavbu Pod Hubertusem od silnice III/2752.

VODOVOD - NÁVRH

Vodovod v řešené lokalitě bude rozšířen odbočnou zokruhovanou větví propojující severojižním směrem úseky stávajícího vodovodního řadu vedenou nově navrženou východní obslužnou komunikací.

Nový uliční řad bude realizován z trub plastových HDPE 90, jednotlivé vodovodní přípojky k RD a objektům OV budou provedeny v profilu PE 32.

Napojení přípojek na nový veřejný vodovod bude řešeno vždy v přímém úseku vodovodního řadu navrtávací armaturní sestavou se zemním uzávěrem. Ukončení přípojky na pozemku bude řešeno vodoměrovou sestavou osazenou v šachtě za hranicí pozemku (za oplocením), případně bude vodoměr umístěn v RD při splnění podmínek daných standardy provozovatele.

Na navrženém veřejném vodovodu budou dle požadavku provozovatele osazeny v potřebném počtu provozní hydranty, z nichž vybrané budou sloužit HZS.

Nepřipouští se individuální zásobování pitnou vodou.

KANALIZACE

BILANCE

Bilance odpadních splaškových vod odpovídá bilanci spotřeby pitné vody.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - STAV

Vlastníkem veřejné kanalizace v území je obec Hlavenec.

Jedná se o systém komplexní gravitační splaškové kanalizace z roku 2012 s výtlačným úsekem ukončeným v ČOV Armády ČR na jižním okraji území obce na parcele p.č. 376/17.

Kanalizační síť je tvořena sběračem v silnici III/2752, do kterého jsou zaústěny jednotlivé uliční stoky DN 250 celkové délky cca 3.000 m, a čerpacími stanicemi a výtlačnými úseky pro překonání výškových rozdílů daných konfigurací terénu.

Kanalizační síť je ukončena na jižním okraji zástavby sídla na p.p.č. 406/1 hlavní čerpací stanicí odpadních vod o výkonu $Q=5$ l/s odvádějící odpadní vody výtlačným potrubím PVC DN90 v délce 2.730 m podél Hlavenecké cesty do ČOV.

Přes řešené území prochází kanalizační řad uložený ve stávající západní obslužné komunikaci a napojující stávající zástavbu Pod Hubertusem do silnice III/2752.

SPLAŠKOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Splašková kanalizace v řešené lokalitě bude rozšířena odbočnou větví napojující jižním směrem do silnice III/2752 nově navrženou zástavbu podél východní obslužné komunikace.

Nově navržená uliční splašková stoka bude provedena z materiálu KTH DN 250 jako gravitační (lze upřesnit po zaměření lokality).

Odvod odpadních splaškových vod z jednotlivých nemovitostí bude zajištěn samostatnými kanalizačními přípojkami DN150, které budou napojeny na nové resp. stávající veřejné stoky.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - STAV

Stávající dešťová kanalizace v lokalitě vybudována není. V okolí lokality se nenachází ani žádné vodoteče, do kterých by bylo možné zaústit srážkové vody z lokality.

DEŠŤOVÁ KANALIZACE - NÁVRH

Likvidace dešťových vod tam, kde to dovolují lokální poměry, poměry v podloží a stupeň případného znečištění těchto vod bude řešena především jejich vsakováním do terénu v místě, ostatní čisté dešťové vody budou sváděny do stávajících povrchových sběračů v místech přirozených příkopů a dále do vodotečí, srážkové vody z parkovacích ploch s možností kontaminace ropnými produkty budou zachycovány a předčišťovány v odlučovačích ropných látek.

Srážkové vody ze střech a zpevněných částí pozemků u nemovitostí budou likvidovány na příslušném pozemku akumulací do nádrže a druhotným využíváním (zálivka, užitková voda) nebo zasakováním (vypouštěním přes půdní vrstvy do vod podzemních).

S ohledem na to, že možnost zasakování na místě zatím nebyla ověřena HG posudkem – nutno ho provést před zahájením projektové přípravy stavby. Jako variantu lze předpokládat i budování malých retenčních nádrží u jednotlivých RD s řízeným odtokem.

ENERGETIKA – SPOJE

KOMPLEXNÍ POHLED NA ENERGETIKU ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ.

Řešené území, které se rozkládá na jihovýchodním okraji zástavby obce Hlavenec, má neúplnou energetickou vybavenost.

Primární energií je zde při absenci plynovodní sítě elektrická energie, která je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav.

Důležitým potenciálem v území je využití obnovitelných zdrojů energií. Tato perspektivní a intenzivně se rozvíjející činnost se zahrnuje mimo jiné z využívání tepelných čerpadel, sluneční energie pomocí solárních kolektorů nebo fotovoltaických panelů, rekuperace tepla apod.

ENERGETICKÁ BILANCE

Pro řešené území lze předpokládat pro navrženou výstavbu následující skladbou energetických vstupů:

- vytápění - tepelná čerpadla, sluneční energie, okrajově elektrická energie
- ohřev TUV - elektrická energie, sluneční energie, tepelná čerpadla
- domácí technologie - elektrická energie.

Energetická bilance má pouze informativní charakter. Je velmi obtížné určit vývoj cen jednotlivých druhů energií, od kterého se vyvíjí poptávka a na který má vliv jak nekonceptnost energetické politiky v naší zemi (masivní dotace do elektřiny vyrobené ze sluneční energie v letech 2008 – 2010 pomocí panelů postavených na orné půdě I. bonity), tak vnější faktory, které nelze předpovědět.

Druh výstavby	Počet RD	Elektrická energie	Ostatní energie
		$P_{\max}(\text{kW})$	$P_{\max}(\text{kW})$
RD izolované	20	120	200
OV – equivalent 10 RD	10	60	100

ELEKTRICKÁ ENERGIE - STAV

Elektrická energie je do obce přiváděna nadzemními rozvody VN 22kV z RZ 110/22 kV Mladá Boleslav s možností záložního napájení z ostatních RZ 110/22 kV.

Rozvody VN 22 kV jsou provozovány jako vrchní vedení. Ze stávajících 7 trafostanic VN/NN napájených z vrchních rozvodů VN 22 kV (z nich 2 jsou ve vlastnictví velkoodběratelů elektrické energie, ostatní jsou distribuční) jsou v dosahu řešeného území T1, T2 a T3.

ELEKTRICKÁ ENERGIE – NÁVRH

Pro zásobování navržené lokality Hlavenec – Pod Hubertusem 1 bude vzhledem k její kapacitě nutné provést úpravu zařízení distribuční soustavy, jejímž investorem bude ČEZ Distribuce.

Pro připojení $P_{\max}$ 180 kW se může jednat o posílení jedné z distribučních trafostanic T1, T2 a T3 a posílení resp. doplnění navazujících NN kabelových rozvodů.

Vzhledem k vzdálenosti lokality od každé z těchto trafostanic přesahující 400 m a při zohlednění navazující zástavby lokality Pod Hubertusem 2 bude koncepčnější řešení spočívat v návrhu nové TN1 v těžišti lokality v souladu s ÚP propojené s T1 T2 a T3 novým kabelovým vedením VN 22 kV, zajišťujícím spolehlivost dodávky pro celou obec.

Navrhuje se kiosková betonová trafostanice DTS 22/0,4kV na prostranství před MŠ. Z nové DTS bude vyvedeno kabelové vedení NN (kabely AYKY 3x240 + 120).

Před každým objektem RD bude PSR pilíř s přípojkovou skříní SS 101, do které bude kabelový rozvod zasmyčkován a ze kterého bude odběrné místo napojeno. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou NN elektrické rozvody zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

VEŘEJNÉ OSVĚTLENÍ

Veřejné osvětlení bude vyvedeno z nového rozvaděče VO umístěného u navržené trafostanice TN1, rozvedeno po řešené lokalitě podél místních komunikací a zaústěno do nejbližšího stávajícího rozvaděče veřejného osvětlení.

Kabely veřejného osvětlení se budou pokládat v souběhu s rozvody NN při respektování minimálních vzdáleností dle ČSN 73 6005. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

Rozvod veřejného osvětlení bude proveden kabely podle požadavku provozovatele VO a po celé délce bude uložen do kopoflexu Φ 63 mm.

Ve vzdálenosti cca 35 m budou umístěna svítidla s výkonem a typy stožárů podle požadavku provozovatele VO.

SPOJE

V uliční síti v okolí řešené lokality nejsou vedeny spojové kabely vyššího řádu. Nová výstavba bude napojena na uliční rozvody spojů ukládané do sdružených výkopů podle zájmu poskytovatelů resp. odběratelů služeb. Ve Výkresu technické infrastruktury (3) jsou zobrazeny jako součást sdruženého koridoru kabelů NN, spojů a VO.

E NÁVRH ŘEŠENÍ OV, VEŘEJNÝCH PROSTRANSTVÍ A VEŘEJNÉ ZELENĚ

Územní studie v řešené lokalitě navrhuje nepříliš rozsáhlou zástavbu RD, která i přes další potenciální rozšiřování zástavby východním a severním směrem nevyvolá z hlediska přirozeného urbanistického vývoje potřebu doplnění samostatného občanského vybavení.

Ekonomicky odůvodněné stávající občanské vybavení i územním plánem navržené občanské vybavení je rozmístěno na vybraných plochách obce vč. nedaleké obecní návsi, jeho drobné aktivity mohou vznikat jako součást rodinných domů.

Specifikou řešené lokality je umístění plochy občanského vybavení určené pro mateřskou školu a domu pečovatelské služby vyplývající z příležitosti získat předmětné pozemky spíše než z urbanistické koncepce. Význam lokality by v takovém případě měl být posílen přímým peším propojením k obecní návsi.

Studie vymezuje méně než 2 ha rozvojových pozemků pro bydlení, proto se nenavrhuje samostatné veřejné prostranství požadované legislativou v rozsahu 5% ze zastavitelných pozemků pro bydlení. Ústředním prostorem lokality bude nástupní prostor do MŠ a DPS se samostatným chodníkem, parkovištěm a případně stanovištěm pro sběr tříděného odpadu.

F VYMEZENÍ VEŘEJNĚ PROSPĚŠNÝCH STAVEB A OPATŘENÍ

Vymezení veřejně prospěšných staveb, veřejně prospěšných opatření, staveb a opatření k zajišťování obrany a bezpečnosti státu a ploch pro asanaci, pro které lze práva k pozemkům a stavbám vyvlastnit je předmětem ÚP Hlavenec, který v dané lokalitě umísťuje VPS dopravní infrastruktury 12P – síť místních obslužných komunikací a VPS energetické technické infrastruktury 1.IE – propojovací elektrický kabel VN 22 kV.

Studie upřesňuje umístění částí těchto VPS zasahujících do jejího řešeného území.

ODŮVODNĚNÍ

G VYMEZENÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území studie je vymezeno na základě Výkresu základního členění (1) platného ÚP a dohody s objednatelem a pořizovatelem na rozdělení souboru dotčených rozvojových ploch do dvou etap.

ŘÚ bylo místně upřesněno dle aktuálního mapového podkladu a konkrétního řešení studie. Řešené území je dáno souborem pozemků ve vlastnictví soukromých subjektů, přičemž jedním z důvodů pro rozdělení studie do etap je urychlení upřesnění dělení pozemků pro realizaci záměru převodu části pozemků na obec Hlavenec za účelem umožnění jejich zástavby zařízení občanského vybavení.

Lokalita určená k řešení se nachází v rozvojové oblasti jihovýchodního okraje zástavby obce Hlavenec severně od průtahu silnice III/2752. Na západním okraji řešené území navazuje na „historickou“ zástavbu rodinných domů. Na východní straně je lokalita vymezena stabilizovaným nadstandardně velkým pozemkem jednoho RD, za nímž navazuje na další rozvojové plochy pro bydlení tvořící 2.etapu lokality Pod Hubertusem. Ze severní strany na lokalitu navazují plochy zemědělské půdy v přechodném ÚP určené k zástavbě, novým ÚP odložené do výhledových etap.

Výměra řešeného území je cca 32.719 m². Hranice řešeného území je vyznačena v grafických přílohách.

H SPECIFICKÉ CHARAKTERISTIKY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Řešené území je i přes značnou atraktivitu místa z hlediska urbanistické kompozice tvořeno nezastavěnou přírodní okrajovou prolukou navazující na obytnou zástavbu jihovýchodního okraje obce. Její dosavadní nezastavěnost byla pravděpodobně způsobena vlastnickými vztahy a pomalým urbanistickým vývojem obce.

Dosavadní využití lokality představuje intenzivně využitá zemědělská půda oddělená od ucelených lánů zemědělské půdy lesními masivy a zastavěným územím obce

Lokalita je z velké části tvořena stabilizovanými zastavitelnými avšak nezastavěnými obytnými pozemky – velké obytné / hospodářské zahrady.

Lokalita je umístěna velmi blízko obecní návsi, avšak díky vlastnickým vztahům na pozemcích východní strany návsi a dosavadní neprojednatelnosti postrádá přímé propojení.

I VAZBY ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ NA ŠIRŠÍ OKOLÍ

Z hlediska širších vazeb řešené území s ohledem na svou polohu spadáje k centru obce Hlavenec. Tyto vazby jsou i přes dosavadní absenci přímého pěšího propojení s obecní návší obecně posíleny polohou lokality na páteřní komunikaci – silnici III/2752.

Vlivem polohy zastavěného území obce vůči lesním masivům na jižní a východní straně je lokalita jasně oddělena od krajinného zázemí rozsáhlých lánů zemědělské půdy na severním okraji obce a je orientována do mikroprostoru rekreační krajiny mezi zástavbou a lesem.

Výkres širších vztahů (1) 1:5000 není zmenšeninou zákresu koncepce řešení z Koordinačního výkresu (2) 1:1000, nýbrž zobrazuje vazby na širší okolí z generalizovaného pohledu platného ÚP. Z toho vyplývá zdánlivý nesoulad těchto výkresů v některých detailech (pozemky pro bydlení x pozemky veřejných prostranství a zeleně), který však není nesouladem, ale rozdílným metodickým ztvárněním podrobností v různých měřítcích.

J LIMITY VYUŽITÍ ŘEŠENÉHO ÚZEMÍ

Dále uvedené hlavní limity využití území vyplývající z platného ÚP, z ÚAP ORP Brandýs nad Labem a z doplňkových průzkumů a rozborů spolu s dalšími zákonnými limity jsou návrhem studie respektovány:

- řešené území jižním okrajem navazuje na průtah silnice III/2752 obcí v důsledku čehož je jeho část zasažena ochranným pásmem komunikace a nadměrným hlukem z dopravy - hlukovou izofonou,

- celé řešené území se nachází ve vymezeném území leteckých zabezpečovacích zařízení MO ČR
- západně řešeného území je za jeho okrajem vymezeno území archeologických nalezišť ÚAN 13-11-21/1
- západně řešeného území se za jeho okrajem nachází architektonicky cenná stavba – brána zemědělského statku
- severně řešeného území se za jeho okrajem nachází architektonicky cenná stavba a významná stavební dominanta – Rudolfův zámeček (Hubertus)
- celé řešené území je dotčeno CHOPAV bez praktického dopadu pro územní řešení

K SOULAD S ÚPD A DALŠÍMI DOKUMENTY

Pořízení územní studie lokality Pod Hubertusem je vyvoláno potřebou urychleně prověřit detailní dělení pozemků pro umístění nové obytné zástavby a občanského vybavení v lokalitě určené pro tento účel platným ÚP při sladění zájmů vlastníků pozemků se zájmem obce Hlavenec na dosažení průběžné i konečné kvality celkové koncepce lokality.

Požadavek na zpracování územní studie vyplývá z platného ÚP Hlavenec, konkrétně z požadavku kapitoly „L Vymezení ploch a koridorů, ve kterých je rozhodování o změnách v území podmíněno zpracováním územní studie“. Rozvojové lokality ÚP mají být řešeny komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území.

Cílem řešení územní studie lokality Pod Hubertusem je navrhnout, prověřit a posoudit podrobnější funkční a prostorové uspořádání řešené lokality včetně členění na stavební pozemky s ohledem na její napojení na dopravní a technickou infrastrukturu a další vazby v souladu s koncepcí platného ÚP a výstupy přenést do připravovaného dělení pozemků.

Studie řeší pozemky pro bydlení individuálního charakteru a občanské vybavení z hlediska způsobu zastavění, nové kostry místních komunikací pro dopravní obsluhu objektů i dopravní napojení na stávající širší komunikační kostru, veřejná prostranství, technickou infrastrukturu a zeleň. Zástavba lokality je řešena komplexně s požadavkem na územně technická a organizační opatření nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území a zabezpečení trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Je dosaženo sladění dělení lokality na stavební pozemky, zahrady a veřejná prostranství z hlediska zájmů jednotlivých vlastníků s celooobecním zájmem na stanovení koncepce atraktivní lokality v okrajové poloze vč. zajištění prostupnosti území.

ÚP

Platný územní plán Hlavenec (ÚP) v řešeném území Pod Hubertusem navrhuje doplnění stabilizovaných zastavěných ploch pro bydlení rozvojovými zastavitelnými plochami pro bydlení a pro občanské vybavení.

Rozvojová lokalita je v současné době tvořena zemědělsky intenzivně využívanou půdou, která však není propojena s ucelenými lány, proto je v další etapě obytná zástavba územním plánem rozšiřována východním směrem až k hranici lesa. Naopak rozšíření zástavby směrem k vyvýšenině Hubertusu bylo s ohledem na odpor dotčených orgánů a následně i vlastníka pozemků odloženo do vzdálených etap rozvoje obce. Koncepce studie však tuto možnost zohledňuje.

Návrh územní studie plně respektuje koncepci ÚP, která byla již při jeho tvorbě prověřena podrobněji nad rámec metodiky územního plánu (stabilizace kostry veřejných prostranství).

ZÚR SK

Hlavní vazby na širší okolí lokality i celé obce Hlavenec definují Zásady územního rozvoje Středočeského kraje (ZÚR SK).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad se ZÚR SK plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

PÚR

Politika územního rozvoje ČR byla schválena vládou ČR usnesením č. 929 dne 20. 7. 2009. Dne 15. 4. 2015 byla schválena její aktualizace č. 1, dne 2. 9. 2019 byly schváleny její aktualizace č. 2 a č. 3, (dále jen APÚR ČR).

Vzhledem k tomu, že studie plně respektuje koncepci územního plánu Hlavenec, kde byl soulad s APÚR ČR plně vyhodnocen, studie se dále touto problematikou nezabývá.

CÍLE A ÚKOLY ÚZEMNÍHO PLÁNOVÁNÍ

Studie rozšířením zastavitelných pozemků v území jasně odděleném od volné krajiny v návaznosti na zastavěné území dynamicky se rozvíjející obce vytváří předpoklady pro udržitelný rozvoj území, který spočívá ve vyváženém vztahu podmínek pro příznivé životní prostředí, pro hospodářský rozvoj a pro soudržnost společenství obyvatel území a který uspokojuje potřeby současné generace, aniž by ohrožoval podmínky života generací budoucích.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství zajišťuje předpoklady pro udržitelný rozvoj území změnou účelného využití a prostorového uspořádání území s cílem dosažení obecně prospěšného souladu veřejných a soukromých zájmů na rozvoji území.

Studie stanovením podrobné parcelace v návaznosti na vymezení veřejných prostranství koordinuje veřejné i soukromé záměry změn v území, výstavbu a jiné činnosti ovlivňující rozvoj území a konkretizuje ochranu veřejných zájmů vyplývajících ze zvláštních právních předpisů.

Studie ve veřejném zájmu chrání a rozvíjí přírodní a civilizační hodnoty území. Přitom koncentrací bydlení do proluky zastavěného území chrání krajinu jako podstatnou složku prostředí života obyvatel a základ jejich totožnosti. S ohledem na to respektuje podmínky pro hospodárné využívání zastavěného území a zajišťuje ochranu nezastavěného území a nezastavitelných pozemků. Zastavitelné pozemky jsou vymezeny s ohledem na potenciál rozvoje území a míru využití zastavěného území.

STAVEBNÍ ZÁKON

Studie je zpracována v souladu s ustanoveními zákona č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu a přílohou č.7 vyhlášky č. 500/2006 Sb., o územně analytických podkladech, územně plánovací dokumentaci a způsobu evidence územně plánovací činnosti a vyhlášky č.501/2006 Sb., o obecných požadavcích na využívání území – vždy v jejich aktuálním znění.

POŽADAVKY ZVLÁŠTNÍCH PRÁVNÍCH PŘEDPISŮ

Studie je zpracována v souladu s požadavky zvláštních právních předpisů.

L VYHODNOCENÍ SPLNĚNÍ ZADÁNÍ

Podkladem pro zpracování územní studie Pod Hubertusem bylo Zadání územní studie Hlavenec – lokality Pod Hubertusem zpracované pořizovatelem dle §6 odst.1 Městským úřadem Brandýs nad Labem-Stará Boleslav 13.01.2020.

Věcný obsah zadání byl předem dohodnut na osobním jednání mezi obcí, pořizovatelem a zpracovatelem na ObÚ Hlavenec dne 16.12.2019.

Důvod zpracování a účel územní studie je respektován.

Vymezení plochy dle základního výkresu ÚP Hlavenec včetně dělení na 1. a 2. etapu je v územní studii respektováno.

Podmínky řešení z hlediska funkčního a prostorového uspořádání, řešení veřejného prostoru, dopravní a technické infrastruktury jsou respektovány.

Podmínky z hlediska formálního uspořádání dokumentace územní studie jsou respektovány.

M VYHODNOCENÍ DŮSLEDKŮ ŘEŠENÍ NA ŽP, ZPF A PUPFL

Lokalita Pod Hubertusem je v územní studii řešena komplexně se zapracováním požadavků na územně technická a organizační řešení nezbytná k dosažení optimálního uspořádání a využití území za účelem dosažení vyváženého vztahu všech složek udržitelného rozvoje – tedy trvalého souladu přírodních, krajinných, civilizačních a kulturních hodnot v území.

Řešení studie vytváří podmínky pro využití území tak, aby byl minimalizován vzájemný negativní vliv lokality a širšího okolí i jednotlivých částí lokality navzájem. To se týká především vztahu stávající a nové obytné zástavby a přilehlých pozemků pro občanské vybavení.

Řešené území není v přímém kontaktu s funkčními ani navrženými prvky místního ani vyššího územního systému ekologické stability.

Studie zajišťuje vytvoření zdravého životního prostředí přiměřeným využitím vstupních podmínek řešeného území, které se nachází mimo vymezená záplavová území i území podstatně zasažená nadměrným hlukem z dopravy.

Zajištění kvality lokality bude dosaženo mimo jiné stanoveným způsobem vytápění bez využití spalování hnědého uhlí, zásobování vodou a likvidace odpadních vod pomocí komplexních systémů s napojením na systémy obce a umožněním napojení na region veřejnou dopravou.

Studie pomocí respektování stanovených prostorových regulativů zajistí rozvoj zástavby lokality rodinnými domy při ekonomickém využití zabíraného půdního fondu.

Studie respektuje přírodní hodnoty lokality vytvořením pozemků veřejné zeleně s ochrannou i estetickou funkcí v pásech podél místních komunikací.

Podle dostupných podkladů bylo při řešení zadání územní studie konstatováno, že studie nebude mít vliv na vyhlášené Ptačí oblasti ani evropsky významné lokality (NATURA 2000), nebyla ani předpokládána nutnost provedení vyhodnocení vlivu záměru na životní prostředí podle zvláštního zákona. Z provedených doplňkových průzkumů a známých souvislostí v řešeném území nevyplývá podstatný vliv zástavby lokality na ŽP.

V příslušné grafické příloze je dokumentováno umístění zastavitelných pozemků pro bydlení v okrajové proluce zastavěného území obce Hlavenec.

Vzhledem k tomu, že studie vychází z platného ÚP Hlavenec, kde je zábor ZPF vyhodnocen podle příslušných předpisů, a nepřekračuje jeho návrhy zastavitelných pozemků, není ve studii provedeno samostatné vyhodnocení záborů půdního fondu.

Vzhledem k umístění lokality mimo půdy I. a II. třídy ochrany byla lokalita v platném ÚP dotčenými orgány odsouhlasena.

Zásah zemědělských pozemků s melioracemi, který vzhledem k jejich stáří a (ne)funkčnosti obvykle nebývá považován za omezující limit, nebyl v řešené lokalitě identifikován.